

REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA, CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ, ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Postanowienia ogólne

§1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej, rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat i przedpłat z tego tytułu dla najemców lokali.

§2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynku wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, instalacje ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz instalacje kanalizacyjną.

§3

1. Przez lokal rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
2. Przez lokal opomiarowany uważa się lokal posiadający urządzenia do pomiaru energii cieplnej oraz wody (liczniki ciepła, wodomierze ciepłej i zimnej wody użytkowej).
3. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu ustaloną zgodnie z PN 70 (B-02365). W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.
4. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę faktycznie zamieszkałą. Najemca jest obowiązany w terminie 7 dni od momentu zmiany do zgłoszenia do zarządzającego zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu.
5. Przez dostawcę ciepła rozumie się przedsiębiorstwo, z którym Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. ma zawartą umowę na dostawę ciepła.
6. Przez dostawcę wody rozumie się przedsiębiorstwo, z którym Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. ma zawartą umowę na dostawę wody.
7. C.o. - centralne ogrzewanie.
8. C.w.u. - ciepła woda użytkowa.
9. Z.w. - zimna woda.

Podstawy prawne

§4

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią następujące akty prawne i normatywne:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o *obronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne*.
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 kwietnia 2020 r. w *sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło*.
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o *zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków*.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w *sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody*.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

7. Umowy o sprzedaż energii cieplnej zawarte z dostawcą ciepła.
8. Umowy o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzenie ścieków zawarte z dostawcą wody.

**Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej,
zimnej wody i odprowadzania ścieków.**

§5

Rozliczenie kosztów z tytułu zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej będzie następowało według następujących zasad:

1. Podstawą rozliczenia i ustalenia odpłatności za dostawę ciepła do podgrzania c.w.u. stanowią:
 - a) ilość pobranego ciepła (GJ) zgodnie ze wskazaniem układów pomiarowych zainstalowanych w węzłach ciepłych,
 - b) ustalony koszt w oparciu o obowiązujące ceny zakupu energii cieplnej (zużycie GJ plus opłata stała),
 - c) ilość pobranej c.w.u. według wskazań wodomierzy w lokalach plus opłata stała liczona miesięcznie od lokali w budynku,
 - d) dla lokali nieopomiarowanych – ryczałt przypadający na osobę zamieszkałą w lokalu w wysokości **5,4 m³** miesięcznie,
 - e) ilość pobranej wody do podgrzania według wskazań urządzenia pomiarowego.
2. Indywidualne zużycie ciepła na potrzeby c.w.u. w lokalach rozliczane będzie:
 - a) według wskazań wodomierzy w lokalu z uwzględnieniem ceny za podgrzanie 1m³ wody,
 - b) dla lokali nieopomiarowanych – według ryczałtu na osobę zamieszkałą w lokalu w wysokości **5,4 m³** miesięcznie,
 - c) w lokalach użytkowych nie posiadających wodomierzy c.w.u. - według ustalonego ryczałtu dla prowadzonej w lokalu działalności,
3. Podstawą ustalania opłat zaliczkowanych na c.w.u. stanowi planowany koszt podgrzania ciepłej wody na dany okres rozliczeniowy wyliczony w oparciu o koszty za poprzedni okres rozliczeniowy ustalony w zł/m³ z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dostawy energii cieplnej.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki na c.w.u. może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany cen zakupu energii cieplnej. O zmianie wysokości opłat użytkownicy będą powiadomieni pisemnie.
5. Podstawa do ustalenia opłat (zaliczek) za c.o. stanowią planowane na dany okres rozliczeniowy (wymieniony w §5 pkt.19), koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. wyliczone w oparciu o faktyczne zużyte ciepło w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanych cen energii cieplnej.
6. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. w lokalach wyposażonych w liczniki ciepła jest:
 - a) jednorodność typu zastosowania urządzeń do rejestracji zużycia ciepła,
 - b) koszty energii cieplnej zakupionej przez Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. u dostawcy ciepła pomniejszone o koszty energii cieplnej wykorzystywanej do podgrzania c.w.u.,
 - c) udział kosztów opłaty stałej (będącej składową kosztów za zamówioną moc przesyłową oraz opłatę przesyłową stałą) ustalonej na podstawie faktycznie ponoszonych kosztów w ciągu okresu rozliczeniowego,
 - d) procentowy udział kosztów zmiennych będących wynikiem następujących czynników:
 - koszty wspólne, czyli koszty zużyte na ogrzanie części wspólnych, pomieszczeń nieopomiarowanych wynoszące 50% (wartości kosztów zmiennych),
 - koszty zużycia, czyli koszty wyliczane w oparciu o jednostki zużycia zarejestrowane przez liczniki ciepła, wynoszące 50 % (wartości kosztów zmiennych),
7. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła są koszty energii cieplnej zakupionej przez Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. u dostawcy ciepła pomniejszone o koszt energii cieplnej wykorzystanej na cele c.w.u. przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Na poczet należności za dostarczoną energię cieplną użytkownicy lokali wnoszą zaliczki w okresach miesięcznych przez cały rok.
9. Wysokość zaliczki stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i stawki c.o. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego (tj. w §5, ust.19). O zmianie wysokości opłat użytkownicy będą powiadomiani pisemnie.

10. Użytkownik lokalu wyposażonego w liczniki kosztów zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia miejsca montażu licznika w celu odczytu, wymiany lub sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji urządzeń pomiarowych,
- b) bezzwłocznego zawiadomienia Augustowskiego TBS „KODREM” Sp.z o.o. w przypadku zerwania plomb, demontażu, uszkodzenia lub innego zdarzenia uniemożliwiającego ciągłą pracę licznika,
- c) poniesienia wszelkich kosztów przywrócenia układu pomiarowego do dalszej pracy w przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w §5 pkt. 11.

11. W przypadku: stwierdzonego zawinonego uszkodzenia licznika ciepła, lokale będą rozliczane ryczałtowo na podstawie **metody odszkodowawczej**.

12. Metoda odszkodowawcza:

a) metoda odszkodowawcza ma na celu wyliczenie kosztu zużycia ciepła w rozpatrywanym pomieszczeniu lub w całym lokalu w okresie braku rejestracji zużycia ciepła na podstawie liczników ciepła. Koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania [zł/GJ] mnożony jest przez dostarczone ciepło do pomieszczenia [GJ], w efekcie końcowym otrzymujemy koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł].

b) w przypadkach określonych w § 5 pkt. 11 szkodę ustala się poprzez wyznaczenie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.
- Koszty wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.
- Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \cdot E_{CO}$$

gdzie:

K_z – koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];

C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

E_{CO} – dostarczone ciepło do pomieszczenia [GJ], ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika zgodnie ze wzorem:

$$E_{CO} = \frac{Q_{CO} \cdot 3,6 \cdot 24 \cdot Sd}{\Delta t_{obl}}$$

gdzie:

Q_{CO} – moc zainstalowanych grzejników [MW];

t_{obl} – obliczeniowa różnica temperatur powietrza wewnętrznego zgodnie z normą PN-82/B-02402 i zewnętrznego zgodnie z normą PN-82-02403;

Sd – liczba stopniodni sezonu grzewczego [OC dni], obliczonych dla rozliczanego okresu grzewczego zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum_{i=1}^m L_i \cdot (t_w - t_{zi})$$

gdzie:

L_i – liczba dni grzewczych w danym miesiącu [dni];

t_w – obliczeniowa temperatura w pomieszczeniu zgodnie z normą PN-82/B-02402;

t_{zi} – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w danym miesiącu na podstawie danych

otrzymanych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

13. Dla każdego lokalu w budynku ustalane są współczynniki korygujące ze względu na niekorzystne położenie tego lokalu w bryle budynku w formie odpowiedniej dokumentacji technicznej stanowiącej integralną część projektu technicznego instalacji c.o.

14. W przypadku braku dokumentacji, o której mowa w §5 pkt. 13 współczynniki korygujące wynoszą 1,00 dla wszystkich lokali.

15. Takie same współczynniki stosowane są do lokali użytkowych niezależnie od ich położenia.

16. W przypadku zmiany najemcy lokalu w okresie rozliczeniowym należność za podgrzanie wody oraz za energię ciepłą na potrzeby c.o. rozliczana będzie na podstawie wskazań liczników i wodomierzy c.w.u. na dzień zmiany najemcy.

17. Użytkownikowi lokalu wyposażonego w liczniki ciepła przysługuje prawo do:

a) otrzymania końcowego rozliczenia kosztów energii ciepłej na potrzeby c.o. w formie ustalonej przez Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o. do dnia **31 marca**;

b) reklamowania rozliczenia końcowego; pisemne reklamacje należy kierować do Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. w terminie **14 dni** od daty jego otrzymania;

18. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia są rozliczane w sposób następujący:

a) nadpłaty są zaliczane na poczet należności następnych okresów lub też na pisemny wniosek najemcy zwracane w ustalony w tym wniosku sposób,

b) niedopłaty są regulowane w okresie 60 dni od daty otrzymania rozliczenia, lub też w innym okresie ustalonym pomiędzy użytkownikiem, a Augustowskim TBS „KODREM” Sp. z o.o.

19. Rozliczanie kosztów zużycia energii ciepłej na potrzeby c.o. dokonywane są za tzw. okres rozliczeniowy wynoszący 12 miesięcy i trwający **od 1 stycznia do 31 grudnia**.

20. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wynikających z ilości zużytej ciepłej wody będzie następowało w okresach półrocznych, w oparciu o wskazania wodomierzy w lokalach na dzień **30 czerwca i 31 grudnia**, a dostarczone do właścicieli w terminach do **31 sierpnia i 31 marca**.

21. Różnica kosztów zużycia energii na podgrzanie ciepłej wody (wynikająca z wysokości zaliczek wpłacanych przez najemców lokali a rzeczywistymi kosztami wynikającymi z faktur dostawcy energii) rozliczana będzie proporcjonalnie do ilości wody zużytej do podgrzania dla każdego lokalu.

22. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia są rozliczane w sposób następujący:

a) nadpłaty są zaliczane na poczet należności następnych okresów lub też na pisemny wniosek najemcy zwracane w ustalony w tym wniosku sposób,

b) niedopłaty są regulowane w okresie 60 dni od daty otrzymania rozliczenia.

23. Wysokość zaliczek na poczet opłat na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody nie wymagają aneksu do umowy najmu.

§6

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków

1. W lokalach wyposażonych w wodomierze koszt zużycia wody ziemnej i odprowadzania ścieków stanowi suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody, pomnożona przez obowiązującą cenę zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. W lokalach nie wyposażonych w wodomierze rozliczanie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków następuje w oparciu o ryczałt ustalony w wysokości **5,4 m³** miesięcznie na osobę.
3. Najemcy lokali wnoszą comiesięczne zaliczki na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalone w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody z sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczanie zaliczek miesięcznych następuje w okresach półrocznych w terminach określonych w §5 pkt. 19.
5. Różnica kosztów wynikających ze wskazania wodomierza głównego a suma wskazań wodomierzy indywidualnych (lokalowych) będzie rozliczana na poszczególnych najemców lokali opomiarowanych, proporcjonalnie do zużycia wody przez poszczególne lokale.
6. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia są rozliczane w sposób następujący:
 - a) nadpłaty są zaliczane na poczet należności następnych okresów lub też na pisemny wniosek najemcy zwracane w ustalony w tym wniosku sposób,
 - b) niedopłaty są regulowane w okresie 60 dni od daty otrzymania rozliczenia.
7. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia miejsca montażu wodomierzy osobom upoważnionym przez Augustowskiego TBS „KODREM” Sp. z o.o. celem ich odczytu.
8. W przypadku, gdy najemcy lokali mają zawarte indywidualne umowy na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków z przedsiębiorstwem wodociągowym szczegółowe zasady rozliczenia dostarczanej wody i odprowadzenia ścieków z lokalu określa zawarta pomiędzy nimi umowa.
9. Najemcy lokali zobowiązani są do zapewnienia dostępu do pionów wodociągowych i kanalizacyjnych w celu ich konserwacji, naprawy lub wymiany.

10. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby przy wodomierzu bądź uniemożliwienia dokonania odczytów stanów wodomierzy, rozliczenie zużycia wody nastąpi według ustalonego ryczałtu w wysokości $5,4 \text{ m}^3$ miesięcznie na osobę do momentu ponownego oplombowania lub umożliwienia dokonania odczytu.
11. W przypadku gdy, wodomierze lokalowe będą wyposażone w nakładki radiowe do zdalnego odczytu, a podczas odczytu okaże się, że wystąpił alarm z winy użytkownika lokalu w postaci:
- przyłożenia magnesu,
 - zdemontowania nakładki radiowej,
 - wstecznego przepływu, to
- najemca lokalu zobowiązany jest do:
- pokrycia wszelkich kosztów, które wystąpią w związku z przywróceniem urządzenia do dalszej pracy włącznie z jego wymianą jeżeli zaistnieje taka konieczność,
 - zapłaty określonej kwoty pieniędzy zgodnie z obowiązującymi stawkami za pobraną wodę w okresie, kiedy alarm pojawił się aż do jego usunięcia przez osobę dokonującą odczytu, **powiększoną o 80 %.**
- W przypadku, gdy odczyt będzie niemożliwy koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków będą rozliczone w wysokości $5,4 \text{ m}^3$ miesięcznie na osobę.**
12. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby lub zawinionego uszkodzenia wodomierza zimnej bądź ciepłej wody przez użytkownika lokalu do rozliczenia przyjmuje się ustalony ryczałt wysokości $5,4 \text{ m}^3$ miesięcznie na osobę. W przypadku uszkodzenia wodomierza bez winy użytkownika do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie z poprzedniego okresu.
13. W przypadku zmiany najemcy lokalu w okresie rozliczeniowym stosuje się metody rozliczenia określone w §5 pkt 16.

PREZES ZARZĄDU
ATBS „KODREM” Sp. z o.o.
Justyna Kółtorak